



Ungbo Danmark, Odense A/S

Alexander Foss Gade 13, 3. th
9000 Aalborg
CVR-nr. 29190585

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
08.05.2023

Morten Myrhøj Kristensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ungbo Danmark, Odense A/S
Alexander Foss Gade 13, 3. th
9000 Aalborg

CVR-nr.: 29190585

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Bestyrelse

Henrik Steen Jensen, formand
Henrik Baasch
Henrik Plougmand Bærtelsen

Direktion

Morten Myrhøj Kristensen, adm. dir.

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østre Havnepromenade 26, 4. sal
9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Ungbo Danmark, Odense A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 08.05.2023

Direktion

Morten Myrhøj Kristensen

adm. dir.

Bestyrelse

Henrik Steen Jensen

formand

Henrik Baasch

Henrik Plougmand Bærtelsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ungbo Danmark, Odense A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ungbo Danmark, Odense A/S for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 08.05.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

René Winther Pedersen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34173

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at gennemføre udvikling og opførsel af ejendomsprojekter, idriftsættelse af ejendomme og administration af ejendomme beliggende i Odense og dermed beslægtede aktiviteter.

I forlængelse heraf har selskabet tidligere erhvervet ejendommen Albanigade 23 A-D, Odense, samt ejendommen Holmbladsgade 70C, København og driver disse.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Udlejning og drift af selskabets ejendomme har forløbet som forventet. Enkelte af selskabets boliger er i regnskabsåret blevet moderniseret. Omkostningerne hertil er udgiftsført i regnskabsåret. Årets resultat før skat blev et overskud på 2.932 tkr.

Der er i 2022 indgået aftale om salg af investeringsejendommene med en ekstern part med overtagelse i 2023. Investeringsejendommene er derfor værdiansat til handelsværdierne.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af den interne årsrapport.

Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		2.794.962	2.572.222
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		4.314.351	(980.421)
Personaleomkostninger	1	(76.213)	(91.544)
Driftsresultat		7.033.100	1.500.257
Andre finansielle indtægter		42	3.077
Andre finansielle omkostninger	2	(4.101.228)	(4.127.843)
Resultat før skat		2.931.914	(2.624.509)
Skat af årets resultat		304.198	360.820
Årets resultat		3.236.112	(2.263.689)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		3.236.112	(2.263.689)
Resultatdisponering		3.236.112	(2.263.689)

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		78.091.863	73.777.512
Materielle aktiver	3	78.091.863	73.777.512
Anlægsaktiver		78.091.863	73.777.512
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		20.290	52.123
Udskudt skat	4	847.358	1.210.000
Andre tilgodehavender		0	5.372
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		11.543	0
Periodeafgrænsningsposter		85.782	78.120
Tilgodehavender		964.973	1.345.615
Likvide beholdninger		456.132	270.985
Omsætningsaktiver		1.421.105	1.616.600
Aktiver		79.512.968	75.394.112

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		0	4.459.398
Overført overskud eller underskud		7.627.314	(2.391.520)
Egenkapital		8.127.314	2.567.878
Gæld til realkreditinstitutter		41.843.933	43.696.255
Bankgæld		1.232.909	2.189.464
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		253.372	285.372
Anden gæld		0	2.978.621
Langfristede gældsforpligtelser	5	43.330.214	49.149.712
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	2.922.056	2.358.500
Deposita		1.041.641	1.032.320
Modtagne forudbetalinger fra kunder		719.350	686.858
Leverandører af varer og tjenesteydelser		94.878	218.481
Gæld til tilknyttede virksomheder		23.211.108	19.330.464
Anden gæld		66.407	8.358
Periodeafgrænsningsposter		0	41.541
Kortfristede gældsforpligtelser		28.055.440	23.676.522
Gældsforpligtelser		71.385.654	72.826.234
Passiver		79.512.968	75.394.112
Finansielle instrumenter	6		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	4.459.398	(2.391.520)	2.567.878
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	2.978.621	0	2.978.621
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(655.297)	0	(655.297)
Opløsning af reserver	0	(6.782.722)	6.782.722	0
Årets resultat	0	0	3.236.112	3.236.112
Egenkapital ultimo	500.000	0	7.627.314	8.127.314

Noter

1 Personaleomkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Gager og lønninger	74.916	89.821
Andre omkostninger til social sikring	1.297	1.723
	76.213	91.544
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

2 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	422.603	343.480
Renteomkostninger i øvrigt	960.481	796.600
Øvrige finansielle omkostninger	2.718.144	2.987.763
	4.101.228	4.127.843

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	83.973.279
Kostpris ultimo	83.973.279
Dagsværdireguleringer primo	(10.195.767)
Årets dagsværdireguleringer	4.314.351
Dagsværdireguleringer ultimo	(5.881.416)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	78.091.863

Selskabets investeringsejendomme består af 2 bolig- og erhvervsejendomme på i alt 4.190 m² beliggende i Odense og København. Der er i 2022 indgået aftale om salg af investeringsejendommene med en ekstern part med overtagelse i 2023. Investeringsejendommene er derfor værdiansat til handelsværdien.

4 Udskudt skat

Udskudte skatteaktiver

Det indregnede skatteaktiv der fremkommer fra underskud til fremførsel forventes anvendt inden for 3-5 år. Indregningen er baseret på skatteeffekten af ledelsens budgetter for de kommende år.

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.950.828	1.434.530	41.843.933	32.308.877
Bankgæld	939.228	891.970	1.232.909	0
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	32.000	32.000	253.372	125.372
	2.922.056	2.358.500	43.330.214	32.434.249

6 Finansielle instrumenter

Renteswaps er i året udløbet, hvorfor ultimosaldoen er 0 kr. Den positive dagsværdiregulering på renteswap udgjorde i 2022 2.979 t.kr. og er indregnet på egenkapitalen.

7 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2022 kr.	2021 kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	0	15.054

8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med UNGBO DANMARK, Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld og kreditinstitutter i øvrigt er deponeret ejerpantebrev nom. 8.526 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 78.092 t.kr. pr. 31.12.2022

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter mv. er periodiseret således, at de dækker over perioden frem til regnskabsårets udløb. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, nettokursgevinster gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen**Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien er for 2022 værdiansat til handelsværdien.

For 2021 blev dagsværdien opgjort ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 20 år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelse vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.